

## 札幌不動産リスティング協会

### 第12次 神戸・大阪視察団 報告書

「関西圏の不動産市況から未来の札幌を考える」



# 札幌不動産リスティング協会

## 視察団派遣について

札幌不動産リスティング協会  
会長 堀井 眞吾

我が協会が創立した昭和 40 年（1965 年）から 18 年を経た昭和 58 年（1983 年）、当時策定されていた「第 3 期中期計画」に基づき、流通の近代化に対応すべくその現状を把握するため「第 1 次首都圏調査視察団」が派遣されました。当時会長であった藤田紀郎氏はその調査報告書の文中「私達のグループが、最適な行動をとるために、現状の変化を『徹底的に考える』こと、そしてあらゆる営業機会を利用し得る『態勢を整える』ことを共通の認識としよう」と述べ、視察団派遣の位置づけを明確にしています。その後も約 8 年間ほぼ連続して各方面へ視察団が派遣され、その時々には協会が直面する課題や取り組むべきテーマに沿って視察先や団員が選定され実施されてまいりました。

しかし、バブル期を経て我が協会も成熟期を迎えた頃は一旦中断されましたが、平成 8 年（1996 年）7 年ぶりに「バブル崩壊後の不動産の展望を探る」として公官庁等や大学・業者等を訪問しております。また、その 5 年後の平成 13 年（2001 年）にはインターネットの普及による「不動産の IT 化を探る」目的で中部・神戸方面へ、そのまた 16 年後の平成 29 年（2017 年）には「民泊を学ぶ」ために首都圏へ視察団が派遣されそれぞれ協会の事業に貢献してまいりました。（\*実績を参考までに後記します。）

派遣団の結成にあたっては、毎回 5 名程度選抜されそれに有志の参加者が加わり実施されておりますが、第 1 次視察団の頃よりその選定にはある基準の側面がありました。それは、前年の賦課金《協会または会員・提携企業を通じて得た物件情報により成約に至った場合、その受取手数料の一定割合を会へ納付する制度。平成 12 年（2000 年）廃止》納入実績上位者を優先すると言うもので、ある意味、論功行賞として選ばれし会員も大変誇らしげに参加していたようです。中断後の再開時以降は、新たに制定された LF《リスティングファンド：賦課金制度を模した取引実績に応じて会へ納付する。平成 17 年（2005 年）制定》納入実績を基にその主旨は継続して実施されてまいりました。

さて、私が会長に就任した令和 2 年（2020 年）は直近の派遣平成 29 年（2017 年）第 11 次視察団から 3 年を経ており、新たにその実施を模索してまいりましたが、生憎コロナ禍の真ただ中にあり見送られましたものの第 12 次視察団派遣がやっと今年（2023 年）6 年ぶりに実現した次第です。この度の視察団派遣の目的については以下のポイントが理事会において決定され、団長には研修担当理事山田恒宏氏（有限会社山田不動産事務所）他団員 4 名と有志 3 名により結成されました。

派遣の目的は①2030 年北海道新幹線札幌延伸を控え、1972 年開催札幌冬季オリンピック当時の都市開発から 50 年余経過した建物の再開発が活発な札幌都心部の展望を、首都圏（2020TOKYO オリンピック後）や近畿圏（2025 大阪万博）の先例を参考に探る②創立 60

周年を迎える当協会の展望策定に当たり、先端事業に取り組む同業他社や他団体の実情を探るとし、視察委員会（山田委員長）が設置され具体的な内容が検討され実施に至りました。委員会メンバーの緻密な計画のもと実施され、参加した団員が精力的に関係各方面から吸収した知見や英知が、会員へこの報告書を通して共有されることを祈念し、また各位のご尽力に感謝申し上げる次第です。

札幌不動産リステーション業協会 派遣団実績①

NO	期間	テーマ等	主な視察先	団長・団員
第1次 1983	S58.5.26 ～5.28	首都圏調査視察 「流通近代化に対処 する業者視察」	住友信託銀行不動産部 不動産ニュース(株)(現:アットホーム) 不動産業者3社(浦和・横浜・千葉)	山本 栄一 広瀬 彰 鳥瀬 欽司 飯田 正美 小林 修 福士 克年
第2次 1985	S60.5.23 ～5.25	首都圏調査視察 「流通近代化に対処 する中小業者視察」	住友信託銀行不動産部 不動産ニュース(株)(現:アットホーム) 不動産業者3社(横浜・東京都渋谷区)	小泉 康弘 西出 金次 原口 伸一 堂高 末吉 三浦 征夫 石川 英一
第3次 1986	S61.4.25 ～4.27	首都圏調査視察 「不動産取引総合保 障制度と高度情報化 の課題」	三菱信託・住友信託銀行本店 各不動 産部 三菱地所住宅販売(株)不動産流通部 三井不動産販売(株)流通営業部業務 推進課 MRD(株)本社 システム部・情報機 器部	藤田 紀郎 長谷川義信 野水 守 鎌田 俊雄 宮成 昌克 小林 修 上村 忠章
第4次 1986	S61.10.16 ～10.17	首都圏調査視察 「東京 REINS に対応 する中小不動産業者 視察」	不動産ニュース(株)・アットホームプ ラザ 不動産業者8社(東京都大田区・品川 区・町田市・横浜市港北区)	若林 孝司 三浦 悟 石川 英一 伊藤 満 山田 秀俊
第5次 1987	S62.10.8 ～10.9	福岡市調査視察 「不動産取引総合保 障制度と高度情報化 の課題」	社)福岡県宅地建物取引業協会 不動産ニュース(株)福岡営業所 福岡不動産業者:(株)三好不動産・(株) 福住・昭和土地建物(株)	原口 伸一 坂野 利満 綿引 栄 吉田 幸子 斉藤 和喜 山本 高明 青木 勝
第6次 1988	S63.10.4 ～10.13	アメリカ視察 「海外不動産投資と 再開発」	ボストン再開発公社・ウォーターフロ ントネービーヤード・マサチューセッ ツポート 住友信託ニューヨーク支店・安田信託 ニューヨーク支店・クッシュマン&ウ ェークフィールド社	小泉 康弘 堀井 眞吾 広田 聡 遠藤 忠雄 堂高 末吉 石川 英一 前野 健一 広瀬 彰 藤田 紀郎
第7次 1989	H1.6.6 ～6.7	中部・東京視察 「中部・東京の REINS の現状と将来」	《名古屋》中部レインズセンター・社) 愛知県宅地建物取引業協会・アットホ ーム名古屋営業所・中央信託銀行名古 屋支店・不動産業者(4社)《東京》ア ットホーム本社	三浦 征夫 大久保英明 明円 英博 西部 早哲 源藤 義幸

			MRD(株)東京センター・新宿ルミネ	
第8次 1989	H1.10.26 ～10.	首都圏視察 「首都圏の中古MS動 向と近郊リゾート MS」	アットホームハウジングプラザ横浜 市駅前 (株)アルディ熱海駅前支店	上村 忠章 石田 勤 俣野挺四郎 中山 幸夫 山本 栄一
第9次 1996	H8.11.14 ～11.16	首都圏視察 「バブル崩壊後の不 動産の展望を探る」	アットホーム社インターネットモデ ル店 明海大学不動産学部・国土庁企画調整 局・(株)住宅金融債権管理機構・住宅 都市整備公団・(株)大京・無人コンピ ニシステム・東京都庁・不動産業者(新 橋・西新宿)・国際展示場・テレコムセ ンター	細井 正喜 伊藤 満 藤田 紀郎 堀井 眞吾 田村 政義 山本 栄二 大久保英明 三浦 悟 石山 光雄 金山 公彦 石川 英一

札幌不動産リステーション業協会 派遣団実績②

NO	期間	テーマ等	主な視察先	団長・団員
第10次 2001	H13.11.27 ～11.29	不動産IT化調査視 察 「IT化に対処する不 動産グループの実情 を探る」	トレックグループ(東海地区不動産流 通協会)トーアハウジング・建友クラ ブ(神戸市)・老舗料亭坂口から青龍 苑への再開発・神戸被災地復興現場	広田 聡 堀井 眞吾 田村 政義 細井 正喜 中山 勝 池田 雅則 中川 功 菊池 大蔵
第11次 2017	H29.11.15 ～11.17	首都圏調査視察 「民泊(新法)を学び、 首都圏視察より今後 の不動産業を考察す る」	三菱地所リアル本社・FRK 不動産流 通経営協会本部・アットホーム本社・ 国土交通省不動産業課・観光庁観光産 業課・三井物産都市再開発・Airbnb本 社(民泊視察)・都内モデルルーム・ Style of 東京・恵比寿	広田 一郎 中川 功 酒井 謙次 網中 雅基 佐藤 圭介 山口 秀樹 山下 哲史 中尾 和弘 氏家 美明 杉本 裕也
第12次 2023	R5.11.13 ～11.15	近畿圏調査視察 「関西圏の不動産市 況から未来の札幌を 考える」	建友クラブ(神戸市)・2025 大阪万博 会場・(一社)大阪府宅地建物取引業協 会・不動産業者(2社)・梅田駅再開 発事業(三菱地所)・古民家再生「が もよんにぎわいプロジェクト」	山田 恒宏 酒井 謙次 山下 哲史 細井 全 村上 議一 中尾 和弘 高橋 雅彦 堀井 眞吾

## 神戸・大阪視察団について

神戸・大阪視察団団長

有限会社山田不動産事務所 山田 恒宏

平成 29 年 11 月に「第 11 次調査団」として、東京首都圏視察以来、6 年ぶりの視察団となりました。今回は札幌駅からすすきのエリアまで新幹線開通による再開発の参考として、大規模再開発が大阪万博等で盛んに行われており、不動産市況も活発な関西方面の視察を行いました。

初日は平成 13 年以来 22 年ぶりとなる、神戸「建友クラブ」との交流会をホテルオークラ神戸で行いました。建友クラブの参加者は 14 名で、平成 13 年当時に参加していただきました、基興住宅販売株式会社 金本社長の乾杯で始まり、当協会の説明・札幌及び神戸の不動産市況及び情報交換・神戸市役所職員による三ノ宮駅前再開発の説明等盛り沢山の内容で、建友クラブとの交流を深める事ができました。

その後、大阪へ向かい大阪咲洲庁舎 43 階にある公益社団法人 2025 年日本国際博覧会協会参事の瀬戸口氏より大阪万博の概要の講義を受け、43 階から夢洲を眺めながら来年開催される大阪万博施設を拝見しました。

二日目は午前中参加者を三班に分けて、大阪府宅建協会（大阪の不動産市況）・清陽通商株式会社（Y o u t u b e 等の活用）・きりう不動産信託株式会社（不動産信託業務）の三箇所に訪問し、それぞれが今後の仕事につながる交流をしてきました。

午後からは、築 100 年以上の古民家が多く残る城東区蒲生 4 丁目、通称「がもよん」で空き家古民家再生を行っている、がもよんにぎわいプロジェクト田中氏の案内で実際に古民家を再生し飲食店を営んでいる店舗の内覧や他の店舗を案内いただき、後半には「がもよん」を立ち上げ現在は全国で再生を行っている代表の和田社長も来ていただき、貴重な現場の声を聞かせていただく事ができました。

最終日は今回のメインでもある大阪駅前再開発のうめきた 2 期地区開発事業「グラングリーン大阪」の概要を三菱地所株式会社中村氏から現地モデルルーム内で説明を受け、日本第 2 の都市として機能している大阪のダイナミックな変貌と未来を実感しました。

今回は神戸・大阪の発展を生で体験できる視察となりました。堀井会長からは視察団について多数のアドバイスを受け大変助かりました。また、今回視察団委員として参加いただいた酒井理事・細井全氏・村上議一氏には約 7 回の委員会に参加いただき、各々が素晴らしい調整をしていただいたお陰で、充実した視察になりましたことを感謝申し上げます。

神戸・大阪視察団 行程表

【11月13日(月) 1日目】

7:00	新千歳空港 ロビー集合	新千歳空港
8:00	新千歳空港 発 ANA4818	
10:05	神戸空港 着	神戸空港
10:30	レンタカー 着	トヨタレンタカー神戸空港店
	高速道路 移動	
	派遣団委員・土産取り分け	
12:00	建友クラブ	ホテルオークラ神戸
	高速道路 移動	
15:30	夢洲 2025年日本国際博覧会協会	大阪府咲洲庁舎
	高速道路 移動	
17:00	ホテル チェックイン	大阪東急REIホテル
17:30	レンタカー返却(村上・細井)	トヨタレンタカー新梅田シティ店
	各自自由時間	
18:20	ロビー集合	大阪東急REIホテル
18:30	夕食	たらふく 梅田堂山店

【11月14日(火) 2日目】

9:00	ロビー集合 3班に分かれ移動	大阪東急REIホテル
10:00	各相手方アポイント時間	
	①A班 清陽通商株式会社(Youtube等)	細井、山下、中尾
	②B班 きりう不動産信託株式会社	村上、山田
	③C班 大阪府宅地建物取引業協会	堀井、高橋、酒井
12:00	相手方終了予定時間→がもよんへ移動	
	移動・食事は各グループで行なう	
15:00	蒲生四丁目(がもよん)視察	大阪メトロ蒲生四丁目駅4番出口
	がもよんにぎわいプロジェクト	
17:00	ホテル戻り	大阪東急REIホテル
18:30	ロビー集合	
19:00	夕食(三菱地所 中村様会食)	雲仙北新地本店

【11月15日（水） 3日目】

9:30	ロビー集合・ホテルチェックアウト	大阪東急REIホテル
10:00	三菱地所 グラングリーン大阪	グラングリーン大阪PRルーム
12:00	梅田スカイビル 空中庭園展望台	
13:30	梅田より移動	
14:00	伊丹空港着	
	昼食・土産購入・空港見学・荷物預け	
16:00	伊丹空港 発 ANA777	大阪国際空港(伊丹空港)
17:45	新千歳空港 着 各自解散	新千歳空港



神戸「建友クラブ」交流会を終えて

神戸・大阪視察団委員

札幌宅商グループ本部株式会社 酒井 謙次

山田団長以下、私たち第12次派遣団一行8名は、令和5年11月13日午前8時ANA4818便にて千歳空港を発ち10時過ぎ予定通り神戸空港へ到着、レンタカー2台に分乗し会場である「神戸ホテルオークラへ」向かい11時過ぎに無事到着しました。

視察先「建友クラブ」は神戸発祥の不動産業団体でありわが札幌不動産リスティング協会より一年早い（正確には半年早い）昭和39年設立の老舗であり第10次派遣団にて2001年に訪問して以来22年ぶりの訪問となります。周旋屋と呼ばれる時代に社会的地位の向上を目的に当初8名で組織された魂は、わが札幌不動産リスティング協会に通じるものがあります。

開会あいさつは堀井会長より22年ぶりの訪問と、この度の感謝をお伝えし、司会進行の山田団長より派遣団委員一人一人のご紹介がありました。30分程度の食事と交流の後、私から当協会の設立の歴史や年間行事・運営方法・組織や会則などの説明を行いました。その際にリスティングファンドの説明を行いました。が会員間取引により課金を行う方法には「みんなちゃんと払うんですね」と感心されました。その後村上委員から札幌不動産市況の詳細な説明から市内のビル開発等に大阪資本が多い傾向のことなどの説明を、実際の売り物件資料も提示しながら行い、建友クラブの皆様も熱心に聞き入っていました。

次に建友クラブの藤丸会長から会の運営についての説明と、森本副会長からは神戸と近畿関西圏の不動産市況（マクロ環境・住宅市況・マンション市況他）の詳細な説明があり、札幌と同じく地価上昇や建設費・労務費の上昇など厳しい事業環境であるとの説明がありました。

また神戸市役所から都市再整備本部の原田部長がご参加され、平成7年の阪神淡路大震災からの10年かけての復興・その後の10年間は借金の返済と失われた20年の話と再開発の件を中心にご説明をいただきました。札幌と同じく三宮中心部も再開発が続くそうですが同じ政令指定都市である札幌・京都は再開発の余地があり羨ましい（三宮は東西南北2キロ圏しかない）また昨今は人口が京都・大阪に流出するなど都市間競争が激化していることなどを指摘されています。札幌も首都圏への流出が問題となっていますが神戸でもそのような人口減が問題となっていることに改めて気づいた次第です。また市役所再開発の手法として土地を市が70年定借で提供・建物開発をデベロッパーに委託・床を市で所有するという民間の力を借りるスキームで取得する話は札幌市役所でもできそうな印象でした。

最後に建友クラブ会長の藤丸様から神戸は人口減で女性の半分以上が50歳以上の少子高齢化で建友クラブも次の世代につないでいくことが課題であり、ぜひこの交流を今後も定期的に続けたい。また藤丸会長のお父様が戦時中十勝に疎開されており北海道とは縁が深いことなどをお話しされておりとても印象深くお聞きしました。

(スーパーフクハラは親戚筋にあたるそうです)

山田団長と建友クラブ会長藤丸様には交流会の依頼時から会場選定・内容や参加者選定等で何度も打ち合わせをしていただき、お二人の熱意によりこの交流会が実現いたしました(ホテルの会場費・懇親会費は全て建友クラブ様負担です)。細井・村上両委員にはほぼ毎月打ち合わせ+宿題でお忙しい中助けて頂き(毎回の懇親会が楽しみ)、山下・中尾両理事・高橋雅彦さんとの関西では楽しく毎晩飲みました。予算の少ない中、堀井会長にはたくさんごちそうになりました。22年前の参加者は建友クラブが2名・当会からは堀井会長だけでした。最後になりましたが皆様からたくさんのご教授をいただき有意義な視察となりましたことをこの場をお借りして厚く御礼申し上げます。

## 清陽通商株式会社の取り組みに関するレポート

神戸・大阪視察団委員

株式会社トラストーING 細井 全

### 研修先の概要

清陽通商株式会社。代表取締役 栗本 唯（くりもと・ただし）氏。

2000年7月に設立し、当初は貿易業務等を行っていたものの、2007年3月に宅建業免許を取得し、投資用不動産の仲介売買のみを独自の手法で行っている業者であり、YouTube、ホワイトペーパー（無料配布の電子書籍）、ウェビナーなど特にインターネットを活用した販路拡大を得意としている。

大阪府宅地建物取引業協会より、先進的な取り組みをしている会員として紹介を受け、研修を依頼し、山下 哲史氏、中尾 和弘氏と共に3名で面談にて研修を受けた。

### 収益不動産の仲介を取り巻く状況

中小問わず、他の宅建業者が莫大な広告費をかけてインターネット広告（検索リスティング）、郵送ダイレクトメールなどで攻勢をかけており、特に大手業者による仲介の寡占化が進んでいる。また、大手仲介業者が自社による買取りも開始した背景において、中小企業者の立場は難しいものとなってきた。

更にインターネットの普及によって、他社の物件情報を流用して客付けをするような手法は意味を成しづらくなり、直接買取を行なう業者も依然多い為、『「エンド売主直」物件を確保できない仲介業者は存在することが困難』であるという結論に達したとのこと。

### 清陽通商株式会社の対応・手法

これらの状況を踏まえ、栗本氏は以下のような方針を定め、営業している。

- ①『両手仲介・エンド売主直に拘ること』
- ②『売主が宅建業者である物件は両手以外引き受けない』
- ③『買い分かれ、三者分かれ、あんこなどのイニチアシブを取りづらい案件には関わらない』

上記方針において重要なのは、栗本氏が表現するところの『エンド売主直』、つまり、売主＝物件所有者と直接依頼を受けて仲介業務を遂行することであり、そのために、物件所有者より売却の依頼を受ける手法を研究している。

既存顧客からの紹介や書籍出版、セミナー、土業との提携などの従来の手法に加え、前述のようなインターネットを重視した戦略を採用しているほか、数年前までAI技術を活用した『登記情報から売却ニーズのある所有者を検出する』システムの開発を目指し、実際に

専従の従業員を置いて開発に着手していた。

関西を中心に収益物件2万5千棟の登記の移動情報を収集し、『将来売却が見込まれる所有者』をAIにスコア付けして学習させた。しかし、買取転売業者のスコアが高くなってしまったり、相続による取得後の売却のスコアが高くなるなど、結果が自明である傾向が高く、中小の宅建業者としての利活用は困難と判断し、大手シンクタンクに事業譲渡を行なった。

2020年1月から営業は代表者の栗本氏一人となり、コロナ禍の影響もあり、2020年6月よりYouTubeへ動画の投稿を開始し、Twitter(X)なども積極的に活用するようになったところ、具体的な内容、抽象的な内容問わず直接の反響が多く寄せられるようになった。

YouTube、Twitter(X)などの媒体では、購入希望者からの問い合わせが多い為、売却依頼を受けた物件について、既存の顧客リストに加えて送付することで効率的に両手仲介が可能となった。また、過去の購入顧客が資産の組み換えなどで売却顧客になる場合も多数あり、好循環が生まれている。

#### 清陽通商株式会社 栗本氏から

中小零細仲介業者は、それぞれの得意分野、エリア、手法で「エンド売主」を発掘することで大手仲介業者に対抗することは可能であるし、或いは買取再販やオーナー業への転換も必要かもしれないが、どのようにして「1人で1億円」の売上を達成できるものか、不動産業者の皆さんと切磋琢磨してゆきたい。

#### 執筆者の感想

『安定的に仲介業務を行なってゆく為にはいち早く売却情報を取得し、元付業者にならない』という大前提と、大手仲介業者の広告宣伝攻勢への危機感については我々、札幌不動産リスティング協会の各会員にも共通する認識であると考えますが、栗本氏は特に従来のチラシ、ダイレクトメール、FAXなどの紙媒体での営業や、テレアポ、飛び込みなどの対人営業、土業との提携や銀行紹介などの紹介営業を踏まえて、インターネットへ軸足を移す中で、SEO(検索エンジン対策)やバナー、リスティング広告などは近年大手業者も取り組んでいる中で、大手不動産業者とバッティングしないYouTubeやTwitter(X)へ活路を見出し、継続的な活動によって確固とした立ち位置を見出しています。

栗本氏の表面的な手法を模倣することも有用ではありますが、それ以上に、不動産市場の流れを機敏に察知した上で、新たに登場する手法を積極的に活用してゆくこと、それを単発で終わらせずに長期的に運用する姿勢が肝要であると実感し、大変有意義な研修となったと感じております。

神戸・大阪視察団委員  
株式会社住販 村上 議一

視察2日目、大阪で広く不動産信託業務をおこなっているきりう不動産信託株式会社へ訪問した。2006年に不動産管理型信託会社として立ち上げ、現在に至るまで信託業務のみで同社を運営してきた代表の桐生幸之介氏は日本で初めて不動産信託会社を設立し、信託業務のまさに先駆けと言われる第一人者である。現在、大阪には4社の不動産信託会社があるが、個人信託を扱っているのは桐生氏のみであり、その事実だけでも煩雑な業務及び専門的な知識が必要であり、参入障壁が高い事がわかる。

そもそも、信託業務というのは不動産投資において資金を効果的に運用し、複数の投資家がリスクを分散するための仕組みとして、活用する事ができる業務である。

桐生氏の話では、不動産小口化商品の対象となる物件は大型の商業ビルから一般的な戸建まで小口化して投資が可能であり、一般の個人投資家も容易に不動産市場に参入できる為、従来高額な不動産取引に参加できなかった人々も、少額から投資を開始できるメリットがある。また、昨今では投資プラットフォームやオンライン取引の普及により、情報の透明性が向上した事で、投資家はより効果的かつ迅速に取引ができるようになったことも、市場が整ってきた要因であると話す。

桐生氏は早い段階で不動産信託の可能性に目を向け、不動産証券化という一般的な不動産信託に限らず、高齢者の財産管理や財産継承・事業承継・集団的な財産管理・権利の集約等、不動産と信託を結びつけることにより、新たな課題解決に繋げ、今でも事業を拡大している。全国的に見てもまだまだ不動産信託業務は成長の過渡期であり、大型都市の土地集約等が進まないことによる都市再開発の困難や、歴史的建築物が利活用できず喪失していく問題、マンションの高経年化問題等は、信託を用いた不動産証券化により解決できることを強く主張していた。

今回の訪問をきっかけに、私も不動産信託の可能性を改めて認識することができた。東京・大阪でもこれだけ多くの信託需要が存在しているという事は、札幌市にも潜在化した需要は多数眠っており、事業として行う価値は十分にあると判断できる。事業化するにあたり、金融庁や国交省との調整が必要になる為、ハードルは高いが事業性があり札幌市の町おこしにもなる点を踏まえると、当協会の思想とも十分に合致する。

今後も継続的に桐生氏との連絡を取り合い、不動産信託業務を札幌市で展開できる企業が当協会からできるよう私自身も追い続けていきたいと思う。

大阪府宅建協会を訪問して

神戸・大阪視察団

宅商開発株式会社 高橋 雅彦

面談した 4 人の方の中に○友不動産の出身の方がおり、3 年くらい前から仲介元付になる為に人気のある物件については仲介料を 2% 又は 1% とすることがあります。東京から始まり今全国で行い売り上げが伸びました。売主によりますが○井さん 2% ○急さん 1.5% ○友さん% ですか？と言われたことがあります。この裏には人気のある物件には売主にとっても税金控除となるのに、本筋を外れても元付けにという意味が感じられます。それをオークションと呼んでいるようです。何か特別なことをしているようですが業者に情報を開示し、入札させるということです。何のことはない我々のやっているレイズと変わらないと思います。ただ分かれか、元付で 1~2% 売主からもらえるかの違いかと思います。私の経験から申しますとたいしたことではないと思います。

その 3 点は

1、20 年以上前ですが豊平 2 条 1 2 丁目でテナントを含め建付け地 3 5 0 坪の敷地をテナントの立ち退きを含め売りに出すからと家主 (売主) から話がありなんで私にその話をするのでか財閥系の不動産があるでしょ、と言うと不動産屋はあんたしか知らないからと返答があり、結局うまく仲介できました。

2、3 年前の話ですが紹介で電車通りに面し南 2 4 条南東角の土地 5 0 0 坪について売ってほしいと言われたので売主に私ではなく○友○井の○急さん他に言えばいいのに何で私の言うのですか、と売主に聞いたところ、空き家になり 3 年経過しますが 8 0 坪のお屋敷に毎週毎週今が売り時ですといろんな会社からチラシが大量に入ります。あんなノルマのきつそうな会社には頼みたくないもんね。

という返答でした。その土地坪 7 0 万円更地渡し 6 5 万円現状渡しで買主がつかましたと報告しましたが、そこには売りたくない。

と売主の意向です。もうどうしたらいいかわからなくなり家に帰ってソファで寝そべっていた所一番初めに紹介をカットしたハウスメーカーからあの土地まだあるかいと連絡がありました。売主にこういう話があります、と報告しますとその会社で話を進めてください

坪 5 0 万円の更地渡しでした。

3、昨年春の話ですが、月寒東 2 条 2 0 丁目 2 8 5 坪の敷地に貸家、駐車場、自宅がありその全部の売り依頼がありました。同じように話をすると、実は妻の姉が○井不動産の東京

本社の取締役なんだけど相談したら返答が上から目線でプライドが高いので頼みたくないんだよね～。との返答でどこの工務店、ハウスメーカーも腹いっぱい時期でしたが、1億円で契約になり売主は中間金で岡山で新築分譲MSを購入して現在住んでおります。

オークションをやっている営業マンに話を聞くと落札した買主から一番高く買うのだからと無理難題を言われることがあります。との話でした。数ある仲介の中で我々は更地の査定依頼があった時、売主から頼まれなくても、その敷地の草刈りをするにより売主から気に入られることも有るようです。

# 空き家再生 がもよんモデル

札幌不動産リスティング協会

神戸・大阪派遣団

2日目・午後、全員集合にて研修参加

研修内容を報告します。



※参考までに物件登記資料等を添付します。

興味のある方はご使用下さい。

2023年11月14日（火）午後訪問

山下ホーム株式会社

山下 哲史



わたしは「がもよん」の**カモよん**。

愛称は「**かもよん**」です。



「がもよん」に来ると  
いいことがある**かもよん**。

「がもよん」に**カモーン**



# 空き家再生でみんなが稼げる地元をつくる

派遣団の2日目午後は全員参加で大阪市城東区蒲生四丁目（がもよん）の視察を行いました。

大阪市城東区は、東京の豊島区・中野区・荒川区に続き全国人口密度第4位。

その城東区の中でも、蒲生4丁目周辺は国土交通省から住宅密集地に指定されるほどの密集エリアで、半径2kmに、なんと7万人もの人が暮らしています。

蒲生4丁目、略して「がもよん」と呼ばれ愛されるこのまちには、ミナミや梅田、隣接する京橋などの繁華街とはまた違った魅力があります。

大正時代から残る米蔵、戦前に建てられ戦火を免れた長屋、古民家など、すでにその本来の役割を果たせていない古い建物が、街の中に多く存在します。これらの古い建物を改修し、再生させるのが私たちの仕事です。老朽化し利用されていなかった建物を、その持ち味を生かしつつ改修することで、新旧の調和した、素敵な空間が生まれます。

そしてそこには、新たに店舗などが入居し、新しい生活・経済活動が始まり、建物は見事に再生されます。下町の風情や古くからの町並みを生かしつつ、がもよんならではのにぎわいを作るのが、このプロジェクトです。（下記地図参照）





視察を行った 14 日は火曜日。残念な事にほとんどの店舗が休んでおりました。

が前ページ 13. Patisserie Tea shot さんが休日にかかわらず店の内部を見学させていただくことができました。（上の写真）逆に幸運にも休みですので店の細部まで見学する事ができ経営者の方にもお話を聞く事ができました。

店のリフォームの肝は先ず耐震補強。住宅と違って設備にはそれほどお金がかからないとの事でした。お店の売りは「アフタヌーンティー」！大阪の中央部「梅田」界隈では 9,000 円位の価格設定のサービスを 4,000 円台で提供している様です。



Tea shot さんの見学の後、お店が閉まっているので外部よりいろいろな店を見学

**このプロジェクトのきっかけとなったイルコンティヌオの前にて和田さんと合流しました。**



**(写真中央が和田さん、左側がイルコンティヌオ)**



**イルコンティヌオは唯一、地主さんに出資していただいて再生に成功した物件。**

**3,000 円台で美味しいイタリアンが楽しめる店づくりを実現！大成功！**

**イルコンティヌオの向かいにある地主さんの家の前を通り「がもよんファーム」を見学**



**(月々4,000 円。抽選で使用できます)**

**がもよんファームの隣接している「寺小屋 久楽庵」にて和田さんを囲んでお話をすることが出来ました。「古民家のお金の話」をじっくり聞く事ができました。**



**大病をわずらって考えが変わった話なども伺いする事が出来ました。**

古民家再生ビジネスは、仕入れも在庫もないので倉庫費用がかかりません。また、仕事は受注・発注で成り立つのでリスクもありません。注文を獲得する為の営業経費はある程度当初はかかるものの、軌道に乗ればほとんどの案件が紹介や問い合わせから成立するようになるので、長い目でみればわずかで済みます。売り上げから出ていく経費はほんの少しなので、事業として儲からないほうがおかしいと云うお話をお伺いする事ができました。

興味がある方は本も出版されていますので一読をお勧めします。

街の物件と可能性を発見し、いい店や人材をハンティング。時に自らリスクと責任を取り、出店者にも寄り添い続ける。まるで大手デベロッパーがやってることを、街を舞台に一人から始めちゃってるみたいだ。  
一つ一つの活動は素早く小さく、起こった街の変化はダイナミック。  
和田さんは、右手に理想、左手にソロバンを持った、最強のコミュニティデベロッパーだ。  
—— 馬場正尊 (Open A / 東京R不動産)

築100年以上の古民家が数多く残る大阪市城東区蒲生4丁目、通称「がもよん」。ここ10余年で30軒超が次々と再生され、空き家活用の先進地として注目を集めてきた。適度な耐震改修、有望な店舗の誘致、飲食業態による収益確保、地主との協働、競合せず共存できる関係づくりなど、皆が稼げるまちの仕組みを仕掛け人が明かす。



イラスト：鈴木裕之

学芸出版社

空き家再生でみんなが稼げる地元をつくる

がもよんモデルの秘密

和田欣也 中川寛子

学芸出版社

「がもよんバル」等の経理者達の共同のイベントがあるのも <出店した店で一店舗の脱落者がいない！> というこの街づくりの特徴の様です。お伺いした火曜日にほとんどのお店がしまっているのも全店舗での集会の運営上の都合の様でした。

以上。

## 「三菱地所梅田再開発」

神戸・大阪視察団  
株式会社中尾不動産 中尾 和弘

札幌不動産リ스팅協会神戸・大阪派遣団に参加させて頂き、関西の玄関口「梅田」で2025年開業に向けた世界最大級の都市公園を中心とした官民一体での再開発によるまちづくり「うめきたプロジェクト」の現場を三菱地所様のアテンドで見学しそのスケールの大きさに関西圏大阪のエネルギーを感じてきたことを報告します。

### 1, うめきたプロジェクトとは、20年開発が続く「大阪都心に残された最後の一等地」

うめきた地区とは、旧梅田貨物駅にあたる約24haの区域を差し、鉄道4社7駅が乗り入れ、1日約250万人が行きかう西日本最大のターミナルエリアに位置します。このポテンシャルを活かし、大阪、関西の発展をけん引し日本の国際競争力を強化する新たな拠点として2002年から開発が始動しました。



うめきた1期完成時の梅田貨物駅



うめきた地区概略図

うめきた地区は1期区域（グランフロント大阪）と2期区域（グラングリーン大阪）とに分けられます。



#### グランフロント大阪

（うめきた1期・2013年開業）

先行開発区域（グランフロント大阪）はうめきた地区の東側約7haを占め、まちびらき以来梅田の新しい顔として多くの市民に親しまれています。



#### グラングリーン大阪

（うめきた2期・2024年開業）

開発事業者9社により、【「みどり」と「イノベーション」の融合拠点】を目標にまちづくりが進められています。2024年9月に先行まちびらきを迎えます。

## 2. 世界最大級の都市公園が誕生する“まち”うめきた2期「グラングリーン大阪」

我々派遣団は11月15日に三菱地所(株) グラングリーン大阪 PR ルームを訪問し、三菱地所関西支店の中村様から現在開発中のうめきた2期「グラングリーン大阪」についてプロモーションムービー及び大型ジオラマ模型などを利用し本事業の説明を受けました。PR ルームはうめきた1期グランフロント大阪北館の19階フロアに設置され、三菱地所(株)で建築中のオフィスビル「パークタワー」・「ゲートタワー」テナント誘致を目的とした施設です。開発中の現場を眼下に望みプレゼンを行うそのスケールに驚かされました。なお、説明時に意気揚々と写真撮影を試みましたが、本件は開発事業者9社によるプロジェクトのため、PRルーム内部のプレゼンルームや大型ジオラマ模型などは撮影禁止とのお達しでした。残念です。

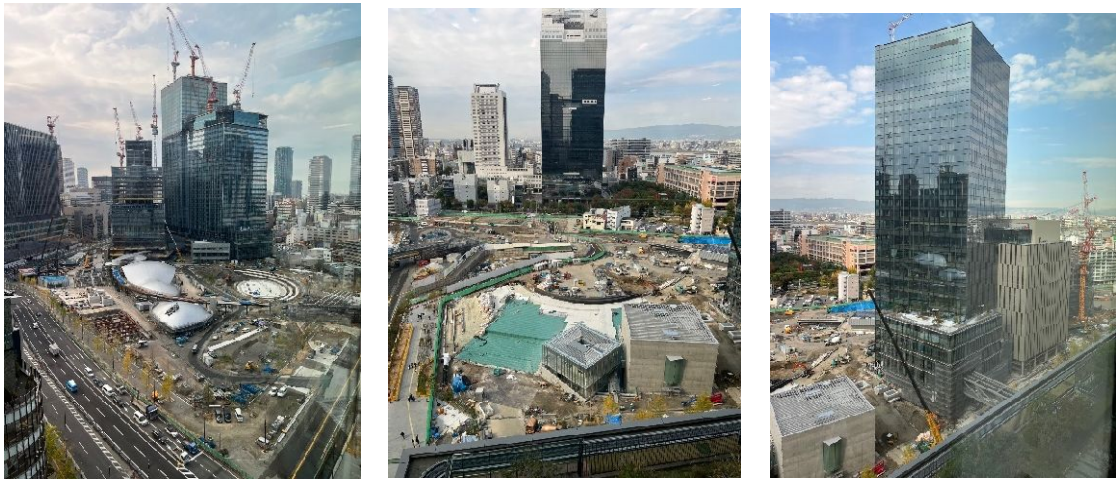


うめきた1期グランフロント大阪

PR ルーム入口



大型ジオラマ模型 (出典：三菱地所(株) 配布資料から)



PR ルームから望むうめきた 2 期「グラングリーン大阪」開発地の全景



グラングリーン大阪完成イメージ  
 (出典：積水ハウス (株) HP から)

うめきた地区の再開発は、大阪市より要請を受け独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構) がまちづくりのコーディネート業務を行い、1 期では国際コンセプトコンペを実施し、2 期では民間提案募集を行い、それらを経て大阪市はそれぞれのまちづくりの方針を定めて



いったそうです。

そして、2期のまちづくりの目標は、【「みどり」と「イノベーション」の融合拠点】と定め、大阪駅前に世界最大級の大規模ターミナル直結の都市公園「うめきた公園」を造り、まち全体を包み込む「全面みどり化」に取り組んでいます。人々の交流、働きやすいオフィス環境、都市型パブリックスペースとして「うめきた公園」を公民連携で整備に取り組む計画だそうです。再開発でビル街にしてしまうのではなく大阪の玄関口として世界に通用する贅沢な土地活用だと思いました。



「うめきた公園」完成予想 CG（出典：三菱地所（株）HP から）

### 3、人々の交流を生み出す「うめきた」の様々な機能

新しい“まち”「うめきた」には様々な機能が集結し、人々が新しい活動にチャレンジできる仕組みが形成されています。

#### [うめきた公園]

世界最大級の大規模ターミナル直結の都市公園。大阪駅前に人々の憩いの場が誕生します。

#### [MICE 施設]

大型国際会議や大規模イベントなどの誘致が可能。3 拠点の MICE 施設を整備。

#### [ホテル]

多彩なブランドのホテルが開業し、うめきたエリアで全 1314 室の客室が設けられます。

- ・ ウォルドーフ・アストリア大阪（ヒルトンの最上級ブランド） 252 室
- ・ ホテル東急グランレスパイア大阪（阪急阪神ホテルズの新ブランド） 482 室

- ・キャノピーby ヒルトン大阪梅田（ヒルトンのライフスタイルブランド）308 室
- ・インターコンチネンタルホテル大阪（コンテンポラリーなラグジュアリーホテル）272 室



ホテル完成イメージ CG（出典：グラングリーン大阪公式 HP から）

#### [商業施設]

次世代型の体験価値と洗練された商業テナント。都市型SPAや大規模フードマーケットが出店予定。



商業施設完成イメージ CG（出典：グラングリーン大阪公式 HP から）

#### [オフィス]

1期2期合計約8万坪のオフィスが集積します。想定700社の企業が集結するビジネスエリアです。2期は、39階建て1250坪のパークタワー、18階建て約480坪のゲートタワーの二棟が建築中。



オフィス棟完成イメージ CG

（出典：グラングリーン大阪公式 HP から）

#### [中核施設]

コワーキングスペース、SOHO やオフィスなどを整備。様々なプレイヤーが集い、社会実装・現実化への挑戦を支援するイノベーション施設。



中核施設完成イメージ CG（出典：グラングリーン大阪公式 HP から）

[エリアマネジメント]

うめきたの賑わいを創出するイベント・公共空間等の一体的な管理運営を行っています。

[JR大阪うめきた地下口]

うめきた北口を新設し、「関空特急はるか」や「おおさか東線」が停車することによって、アクセスが向上します。

[レジデンス]

2期では分譲住宅2棟が建築中です。

- ・ グラングリーン大阪ノースレジデンス（販売予定時期 2024年2月上旬）

キャッチコピー「言葉は、いらない。」

デザインコンセプト「THE PLACE」

主な特徴「愛車を専用エレベーターで邸宅まで運び込むことが可能」

2025年12月完成予定、地上46階、484戸、最高価格25億円とのこと。



ノースレジデンス完成予想 CG

（出典：グラングリーン大阪公式HPから）



カーギャラリー付き住戸 イメージ

（出典：三菱地所（株）HPから）

- ・ 仮称 グラングリーン大阪サウスレジデンス

詳細不明、2028年分譲予定、南街区に建築予定。

#### 4, まとめ

今回の視察で、驚くほどスケールの大きい再開発事業を拝見させていただきました。リステイング協会として参加したことで個人ではなかなか見る事ができない体験ができました。感謝とお礼申し上げます。もちろん協会としても自社としても直接に商売の参考とする機会はなかなか考えられませんが、このような体験の機会を得て見分を高めることができたのかなと思います。最後になりますが、ご案内と調整してくださった三菱地所株式会社の皆様にお礼申し上げます。ありがとうございました。



# 第12次神戸・大阪視察団 写真集

## 1日目 一建友クラブ様との交流会と大阪万博会場視察一



2023.11.13 神戸到着 一神戸空港にて一



22年ぶりの建友クラブ  
の皆さまとの交流会



神戸ポートタワー

庁舎43階からは万  
博会場となる夢洲  
が一望



大阪府咲洲庁舎にて

## 2日目 ー地場不動産業者への訪問とがもよんにぎわいプロジェクト視察ー



清陽通商(株) 栗本社長と対談



きりう不動産信託(株)  
桐生社長と対談



三菱地所(株)関西支店 中村様と会食



大阪府宅建協会と対談



蒲生4丁目を真剣に視察する委員

がもよんにぎわいプロジェクト立ち上げた  
和田社長と



### 3日目 ー 梅田再開発工事現場 ー



ー 梅田駅開発工事現場 三菱地所スカイタワーからの眺望 ー



三菱地所  
クラングリーン大阪PRルーム入口



その後梅田スカイビル 空中展望台を視察



万博公式キャラクター  
ミヤクミヤク

最後に梅田再開発地をバックに



委員の皆さまおつかれさまでした

# 第12次神戸・大阪視察団 資料集(抜粋)

## 1日目 ー建友クラブ様との交流会と大阪万博会場視察ー

### ★リスティング協会説明資料

## 協会の運営について



## 札幌不動産リスティング協会

### ①協会の設立・歴史

#### ・1965年1月 設立準備・総会開催 会員9名

- ・1970年 会員17名 (観桜会・海水浴・観楓会・研修会など)
- ・1975年 会員19名 (10周年記念式典・東北旅行)  
この頃から信託銀行提携 (住友・安田・三菱・東洋・中央..)
- ・1980年 会員34名 (15周年式典・北陸旅行)
- ・1985年 会員46名 (20周年記念式典・香港旅行・第1回首都圏視察団)  
この頃から大手不動産提携 (三井・住友・安田・三菱・東急..)
- ・1990年 会員55名 (25周年記念式典・米国視察・横浜「昭和会」懇談)
- ・1995年 会員52名 (30周年伊豆旅行・阪神震災見舞金30万円より視察)
- ・2000年 会員47名 (35周年沖縄旅行)
- ・2001年 会員45名 第10次調査団派遣 (名古屋・神戸・大阪)  
テーマ「他の不動産界IT化を探る」神戸建友クラブ様 懇談

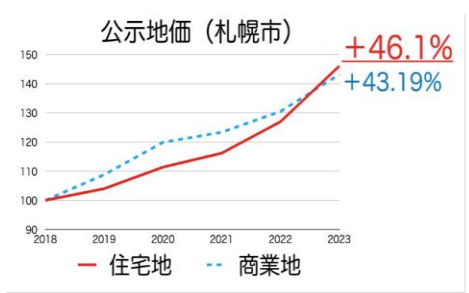
### ②例会 (研修が第一)

- ・最近の協会の一年をダイジェストでお伝えします。
  - ・4月 定期総会 (前年の事業の振り返り・翌年の事業計画他)
  - ・5月 観桜会 (札幌市内各地域を見聞し懇親を深める)
  - ・6月 研修例会 一年のうち半分 (6.7.9.10.11.2.3月) は研修です。税金・法律や最新判例・市況・講師は多岐にわたり顧問の他 大学教授・銀行・日銀・警察・領事館・蕎麦屋さん・床屋さん・会員などバラエティに富んでおり 6月は盛大にゴルフコンペも開催されます **基本は2時間の研修と懇親会がセットです**
  - ・8月 納涼例会 ビール会で懇親を深めます。
  - ・12月1月 忘年会 (会員のみ) 1月の新年交礼会は顧問や提携企業も参加して盛大に開催します。
- \*その他別途交流部会がありゴルフ部会やみんなで走ろう会など仕事以外の交流も盛んです。

## 札幌市況報告

札幌不動産リスティング協会





(参考:国土交通省 地価公示)

札幌市の土地価格は、この1年間で、住宅地で+15%、商業地で+9.7%と、大きく上昇しています。

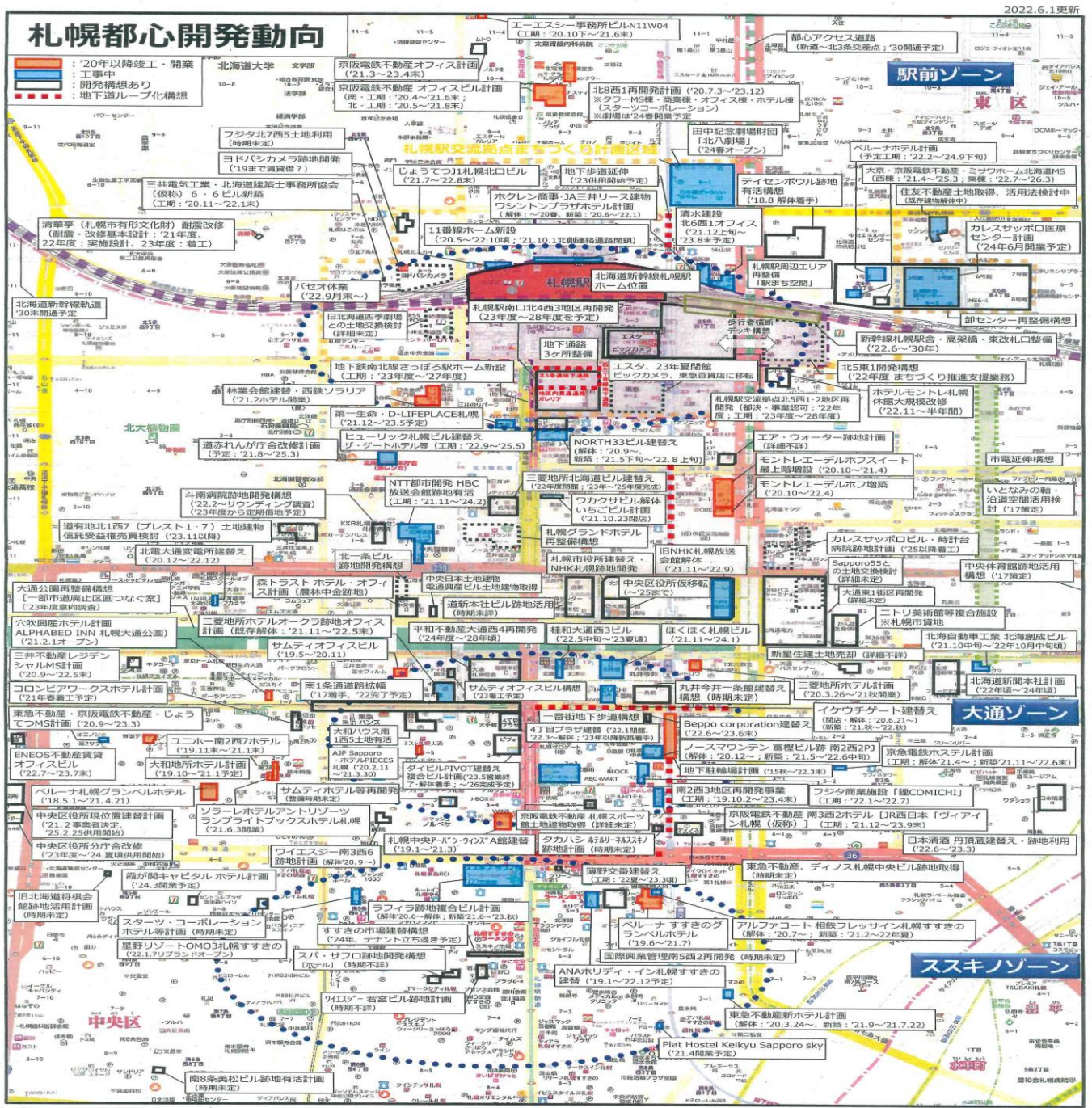
また、2018~2023年の5年間で見ると、住宅地で+46.1%、商業地で+43.9%と、新

#### 「家の森キャッセル」で特別な日常を・賢大な仕方で豪華なオンリーワンの住まいを

- 土地の広さ・建物の高さ・豪華さから選定した立地と他にはない独創性と優越感を実感できる部室
- 自営業や子育て世帯の広々としたテラス(約9㎡)
- 駅南側から徒歩5分の緑地・商業・住宅が共存する中核的ロケーションを満喫
- ゆとりあるインテリア(ガラス・畳・高級タイル)

種別	中古住宅
所在	札幌市中央区南一条西13丁目 (駅徒歩: 約5分)
価格	38,000 万円 (消費税別)
交通	JRバス「黄井山」徒歩約5分
面積	約 104.09 ㎡ (314.82 坪)
構造	RC造
築年	平成18年11月

札幌宅商リ빙デザイン株式会社  
TEL: 011-822-0201  
FAX: 011-822-0169





事業環境

マクロ環境

新型コロナウイルスの影響による行動制限は解除されており、経済活動の正常化が進む。  
一方で、世界的な金融引き締めによる景気の下押しリスクや物価上昇等、先行き不透明な状況。  
10月2日公表の日銀短観における全国の景況感2期連続で改善も、近畿圏は年半ぶり悪化。

不動産・住宅市況

9月19日公表の基準地価は全国・全用途平均が前年比 $\uparrow$ 0%で2年連続の上昇。住宅地も年連続上昇。  
住宅ローン金利の低位安定や政府による住宅取得支援策の継続もあり、住宅需要は底堅く推移。  
建築費は原材料の価格高騰や労務単価の上昇等の影響で、依然として高い水準。

近畿圏マンション市場

2023年上半期供給戸数6,075戸(前年同期比5.9%減)、下期販売見込:約1,000戸  
戸当たり平均価格4,774万円(同+6.0%)、㎡単価:78.7万円(同+2.6%)  
契約率平均は67.8%で前年同期比 $\downarrow$ 1.1ポイント低下

神戸市・阪神間

2023年上半期マンション供給戸数:神戸市 $\downarrow$ 37戸(同9.6%減)、兵庫県 $\downarrow$ 30戸(同10.6%減)  
戸当たり平均価格:神戸市 $\uparrow$ 6,680万円(同+48.7%)、兵庫県 $\downarrow$ 2,201万円(同+15.8%)  
㎡単価:神戸市 $\uparrow$ 2.4万円(同+14.3%)、兵庫県 $\downarrow$ 1.8万円(同+10.6%)



住みたい街 神戸・阪神間

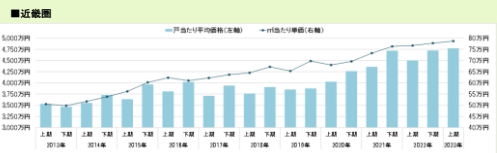
住宅地として人気の高い「神戸・阪神間」に供給を集中 ( )は当社供給エリア

2020年			2021年			2022年		
順位	エリア	ポイント	順位	エリア	ポイント	順位	エリア	ポイント
1	西宮北口	256	1	西宮北口	249	1	大塚・梅田	214
2	夙川	188	2	大塚・梅田	214	2	西宮北口	162
3	大塚・梅田	187	3	夙川	185	3	夙川	130
4	岡本	124	4	千里中央	101	4	岡本	111
5	御影	89	5	岡本	95	5	宝塚	75
6	芦屋川	84	6	芦屋	88	6	千里中央	68
7	千里中央	80	7	芦屋川	74	7	御影(阪急)	66
8	神戸三宮・三ノ宮	78	8	神戸三宮・三ノ宮	73	8	高槻・高槻市	66
9	天王寺	78	9	宝塚	66	9	芦屋	63
10	芦屋	72	10	高槻・高槻市	65	10	烏丸御池	61
11	高槻・高槻市	61	11	御影(阪急)	59	11	本町	57
12	江坂	52	12	本町	56	12	神戸三宮・三ノ宮	56
13	渡屋橋	49	13	天王寺	55	13	天王寺	55
14	宝塚	46	14	北千里	52	14	芦屋川	44
15	塚口	42	15	烏丸御池	50	15	渡屋橋	42
16	住吉	41	16	豊中	48	16	北浜	40
17	神戸	39	17	茨木	47	17	豊中	38
18	本町	39	18	善通寺口	47	18	京都	34
19	福島	39	19	福島	45	19	谷町六丁目	31
20	中津	37	20	江坂	45	20	福島	31

出所:MAJOR 7 マンショントレンド調査(関西圏)住んでみたい街アンケート  
※駅名表記の選択数より上位3位を並び方式、2019年よりJR・阪急線の駅名を統合(新・梅田・大塚)

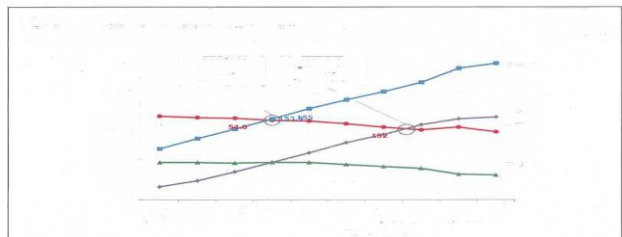


事業環境 マンション市場動向(平均価格・単価)



出所:不動産経済研究所データより当社作成

★神戸三宮開発説明資料(神戸市役所)



# 大阪・関西万博の最新の動向

令和5年11月  
内閣官房  
経済産業省

## 1. 大阪・関西万博の概要

(1) テーマ・コンセプト

テーマ：いのち輝く未来社会のデザイン

Designing Future Society for Our Lives

コンセプト：未来社会の実験場

(2) 開催場所：夢洲（大阪市臨海部）

ゆめしま

(3) 開催期間：

2025年4月13日～10月13日（184日間）



【会場鳥瞰図】



### 名称

◆日本語（正式）：2025年日本国際博覧会  
同（略称）：大阪・関西万博

### これまでの取組・今後のスケジュール

- 【2016年】12月22日：万博誘致の関係省庁連絡会議の発足
- 【2017年】4月7日：万博誘致の立候補（閣議了解）
- 【2018年】11月23日：誘致決定
- 【2019年】12月20日：登録申請書の提出に係る閣議決定
- 【2020年】9月16日：万博特措法施行  
（国際博覧会担当大臣の任命、内閣に推進本部設置）
- 12月1日：BIE総会（開催計画承認、参加招請の開始）
- 12月21日：基本方針の閣議決定
- 【2021年】8月27日：インフラ整備計画の決定（万博推進本部決定）
- 12月24日：アクションプランの決定（万博推進本部決定）
- 10月～2022年3月：ドバイ万博
- 【2022年】6月10日：アクションプランVer.2の決定（万博推進本部決定）
- 7月18日：1000日前イベント（東京・大阪で開催）
- 12月20日：アクションプランVer.3の決定（万博推進本部決定）
- 【2023年】4月13日：起工式・会場内パビリオン建築工事開始
- 6月30日：アクションプランVer.4の決定（万博推進本部決定）
- 11月30日：前売り入場券販売開始

2日目 ー大阪宅建協会 + TAKTAS視察 (抜粋) ー

## Osaka Metro Area Renovation Project

Osaka Metro 西田辺・長居・あびこエリアの空家情報を活用して、地域の活性化に貢献していきます。  
空家を「住みやすい生活環境」にするための「住みかた」を提案し、地域の魅力を発信します。

### ① 遊休不動産(空家)の活用

空家が管理されている空家を、Osaka Metroがとつても素敵な物件にリノベーションして、ビジネスにつなげます！  
空家オーナー様からOsaka Metroが直接物件を借り受けて、西田辺・長居・あびこエリアが好きな、気になっているの方々にお貸しします。

西田辺リノベーション物件第1弾「新に暮らす」

### ② まちの魅力発信

まちを丁寧に見つめることで、本来まちのファンとなる方々を特定。「冊子」「Instagram」によるまちの魅力発信を行い、まちの魅力向上に尽くします。まちの魅力が上がり、ファンが増えたとテナントさんの事業サポートや、オーナーさんの賃料収入の増加につながります！

まちの魅力を伝えよう！  
西田辺・長居・あびこエリア

冊子の他、Instagramでも魅力を発信中！

**探してます！**

物件オーナー ↔ 賃貸 ↔ Osaka Metro ↔ リノベーションを遂げる ↔ まちの魅力向上 ↔ 借主

**西田辺・長居・あびこエリアの空家情報募集中！**

エリアリノベーション＝情報発信や空家の有効活用を通じて、まちの魅力向上させ、活性化させる取り組みです。  
空家の遊休不動産の情報をOsaka Metroへお寄せ下さい！  
Osaka Metroと一緒に活動するっていいんですか？

大阪市高速電気鉄道株式会社  
〒550-8552 大阪市西区九条南1-12-62

大阪市高速電気鉄道株式会社(Osaka Metro) 空家情報本部 計画課 まちづくり推進課  
担当: 松田、酒田 / TEL: 06-6585-6294  
info.machi@takutas.jp (osakametro.co.jp)

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会  
〒540-0036 大阪府中央区船場町2-2-1

## 地域価値向上 セミナー

全7回シリーズ  
1回だけの受講もOK

先駆者の経験をまなび

自身に置き換えてみて

自ら少し実践TRY!

**第1回**  
10/30(月)

**米田 淳氏**  
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事

**第2回**  
11/15(木)

**松田 幸夫氏**  
代表取締役 後編

**第3回**  
11/29(水)

**曾我 敬子氏**  
代表取締役

**第4回**  
12/4(月)

**藤岡 貴昌氏**  
代表取締役

**第5回**  
12/11(月)

**藤岡 貴昌氏**  
代表取締役

**第7回**  
2/6(火)

**曾我 敬子氏**  
代表取締役

**開催日程**

① 10月30日(月) 15時～16時30分(受付14時30分～)

② 11月16日(木) 会 場

③ 11月29日(水) 大阪府宅建会館2階会議室

④ 12月4日(月) 大阪市中央区船場町2-2-1

⑤ 12月11日(月) 主 催

⑥ 12月23日(火) (一社)大阪府宅地建物取引業協会

⑦ 2月6日(火) 会員事業推進委員会

**参加申込書**

TEL: \_\_\_\_\_ 氏名: \_\_\_\_\_ 所属支部: \_\_\_\_\_ 支部: \_\_\_\_\_

メールアドレス: \_\_\_\_\_

Web申込みはこちら



不動産チェーン店  
加盟店数 大阪府下  
**No.1**

地域密着でご要望にお応えする  
不動産ネットワーク

**TAKTAS.**  
osaka real estate network  
暮らしに笑顔をプラスする。

大阪宅建協会運営  
ハトマーク加盟で  
**安心**

**value 1**  
永く身近なお付き合い  
大阪、地域に根ざし、地元の方  
んなことを知っているわた  
したち、「つながり」を大切に  
し、きめ細やかにお客様のご  
要望を実現します。お客様の  
ライフサイクルに沿った住ま  
い方を永くサポートします。

**value 2**  
幅広く寄り添う  
不動産会社には、それぞれに  
得意分野があります。これら  
の知識や経験をネットワーク  
でシェアすることで、お客様  
に幅広いサービスを提供し、  
多様なご要望に寄り添うこと  
を目標としています。

**value 3**  
しあわせなまちづくり  
1社ではできないことをチカ  
ラを合わせることで成し遂げ  
たい。わたしたちはお客様の  
暮らしに笑顔をプラスして社  
会全体を豊かにしたい。この  
想いをつなぎ、しあわせなま  
ちづくりを使命としています。

あなたの街のTAKTAS.ショップは裏面から！

**TAKTAS.**  
osaka real estate network  
offering  
voluntary chain  
opportunities

タクタス、ボランティアチェーン 加盟店募集パンフレット

a real estate local platform  
不動産ローカルプラットフォーム

不動産の売却をトータルサポート

**不動産売却ガイドブック**  
大切な不動産、安心して売却するために

HOME SALE GUIDEBOOK

TAKTAS.

不動産の購入をトータルサポート

より良い不動産を  
購入するための  
ガイドブック

REAL ESTATE PURCHASE GUIDEBOOK

TAKTAS.

# 3日目 うめきた再開発資料 (グラングリーン大阪) 抜粋一

KANSAI AREA
MITSUBISHI ESTATE

**梅田エリア**

- グラングリーン大阪
- グランフロント大阪
- リージェンシー大阪ターミナルビルビジネスセンター
- リージェンシー大阪グランドビルビジネスセンター
- 大阪富国生命ビル
- リージェンシー大阪スクエアビジネスセンター
- 大阪堂島浜タワー
- 淀屋橋スクエア
- 淀屋橋東京海上日動ビルディング

**南森町エリア**

- OAPタワー

**新大阪エリア**

- 新大阪フロントビル
- リージェンシー新大阪ビルビジネスセンター

**本町エリア**

- オープンオフィス大阪駅前
- オープンオフィス大阪平野町
- リージェンシー大阪国際ビルディング

**三宮エリア**

- 神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業
- リージェンシー神戸国際会館
- オープンオフィス神戸三宮南

**心斎橋エリア**

- コクミン心斎橋ビル

**京都エリア**

- オープンオフィス京都河原町
- オープンオフィス京都丸太町
- リージェンシー西京橋丸ビルビジネスセンター

■ 三菱地所開発中プロジェクト    ■ 三菱地所オフィスビル (三菱地所所有ビル、借入ビル及び賃貸代理ビル)    ● リージェンシー

オフィスビルに関するお問い合わせ：三菱地所株式会社 関西支店 TEL: (06) 6881-5160 2023.8

## KANSAI AREA Office Building Information



### 三菱地所開発中プロジェクト

#### 1 グラングリーン大阪



- パークタワー**
- 所在地 大阪駅北大深西地区土地区画整理事業区域内
  - 竣工 2024年11月末(予定)
  - 階数 地上39階/地下3階 事務所階6~27階
  - 基準階 15~27階: 約4,140㎡ (約1,250坪)
  - 天井高 2,800mm
  - OAフロア 100mm
- ゲートタワー**
- 所在地 大阪駅北大深西地区土地区画整理事業区域内
  - 竣工 2024年11月末(予定)
  - 階数 地上18階/地下3階 事務所階5~17階
  - 基準階 6~17階: 約1,580㎡ (約480坪)
  - 天井高 2,800mm
  - OAフロア 100mm

#### 2 大阪堂島浜タワー



- 所在地 大阪府北区堂島浜一丁目1-5
- 竣工 2024年4月15日(予定)
- 階数 地上32階/地下3階 事務所階3~15階
- 基準階 約1,764㎡ (約534坪)
- 天井高 2,800mm
- OAフロア 100mm

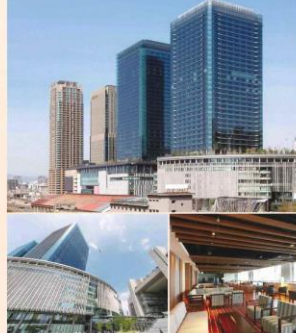
#### 3 神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業



- 所在地 神戸市中央区雲井通5丁目内
- 竣工 2027年度(予定)
- 階数 地上32階/地下3階 事務所階11~22階
- 基準階 約350坪

### 三菱地所オフィスビル (三菱地所所有ビル、借入ビル及び賃貸代理ビル)

#### 4 グランフロント大阪



- タワーA 貸主：三菱地所**
- 所在地 大阪府大阪市北区大深町4-20
  - 竣工 2013年3月
  - 階数 地上38階/地下3階
  - 基準階 約2,332㎡ (約705坪) ~ 約2,881㎡ (約850坪)
  - 天井高 2,800mm
  - OAフロア 100mm
- タワーB 貸主：東京建物**
- 所在地 大阪府大阪市北区大深町3-1
  - 竣工 2013年2月竣工
  - 階数 地上38階/地下3階
  - 基準階 約2,384㎡ (約721坪) ~ 約2,735㎡ (約827坪)
  - 天井高 2,800mm
  - OAフロア 100mm
- タワーC 貸主：三菱地所**
- 所在地 大阪府大阪市北区大深町3-1
  - 竣工 2013年2月竣工
  - 階数 地上33階/地下3階
  - 基準階 約1,707㎡ (約516坪) ~ 約1,740㎡ (約526坪)
  - 天井高 2,800mm
  - OAフロア 100mm

#### 5 OAPタワー

- 所在地 大阪府大阪市北区天満橋1-8-30
- 竣工 1996年11月
- 階数 地上11階/地下1階
- 基準階 約1,789㎡ (約541坪) ~ 約2,292㎡ (約693坪)
- 天井高 2,700mm
- OAフロア 100mm

#### 6 コクミン心斎橋ビル

- 所在地 大阪府大阪市中央区南船場3-5-15
- 竣工 2015年3月
- 階数 地上9階
- 基準階 約249㎡ (約75坪)
- 1階: 約239㎡ (約72坪)
- 2,3階: 約263㎡ (約80坪)
- 天井高 2,970mm
- 1階: 3,970mm, 2,3階: 3,470mm

#### 7 新大阪フロントビル

- 所在地 大阪府大阪市淀川区宮原4-1-9
- 竣工 2008年11月
- 階数 地上11階/地下1階
- 基準階 約601㎡ (約181坪) ~ 約618㎡ (約187坪)
- 天井高 2,700mm
- OAフロア 100mm

#### 8 淀屋橋スクエア

- 所在地 大阪府大阪市中央区北浜2-6-18
- 竣工 2009年8月
- 階数 地上18階/地下1階
- 基準階 約954㎡ (約288坪)
- 天井高 2,800mm
- OAフロア 100mm

#### 9 大阪富国生命ビル

- 貸主：富国生命 (地所は賃貸代理)
- 所在地 大阪府大阪市北区小北町2-4
  - 竣工 2010年10月
  - 階数 地上28階/地下4階
  - 基準階 約1,479㎡ (約447坪)
  - 天井高 2,800mm
  - OAフロア 100mm

#### 10 淀屋橋東京海上日動ビルディング

- 所在地 大阪府中央区高麗橋3-5-12
- 竣工 2014年6月
- 階数 地上14階/地下2階
- 基準階 約824㎡ (約249坪)
- 天井高 2,800mm
- OAフロア 100mm

※ 本資料中の図案および完成予想図・図解等は2023年8月時点のものであり、今後変更になる場合があります。

# GRAND GREEN OSAKA



※本資料の掲載内容は完成予定の図面・図説・説明書に2022年12月現在のものです。変更となる場合があります。

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

人を、想う力。街を、想う力。 三菱地所 1

## 西日本最大のターミナル「梅田」

利用可能路線・路線 **7駅15路線**

- 大塚駅 JR京都市線、JR神戸線、JR宝塚線、大阪環状線、東海道本線交線、おおさか東線、なにわ筋線（2031年開通予定）
- 大塚梅田駅（阪急） 阪急神戸線、阪急京都線、阪急宝塚線
- 大塚梅田駅（阪神） 阪神本線
- 梅田駅 Osaka Metro 御堂筋線、阪急宝塚線
- 西梅田駅 Osaka Metro 四つ橋線
- 東梅田駅 Osaka Metro 谷町線
- 北新地駅 JR東西線



「梅田」の1日の平均乗降客数 **約239万人**

各駅を結ぶ巨大な地下ネットワーク



- 関西圏乗降客数ランキング**
- 1位：梅田→約239万人
  - 2位：なんば→約83万人
  - 3位：天王寺→約72万人
  - 4位：三宮→約70万人
  - 5位：京都→約62万人
  - 6位：京橋→約47万人
  - 7位：鶴橋→約39万人
  - 8位：淀屋橋→約34万人
  - 9位：新大塚→約29万人
  - 10位：新今宮→約26万人

**日本全国乗降客数ランキング**

- 1位：新宿→約373万人
- 2位：渋谷→約332万人
- 3位：池袋→約265万人
- 4位：梅田→約239万人
- 5位：横浜→約230万人
- 6位：北千住→約160万人

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved. 人を、想う力。街を、想う力。 三菱地所 5

## 「働く」と「遊ぶ」が混ざり合う“まち”「梅田」

梅田の主要オフィス

- ① **グランフロント大阪**  
貸床面積：約46,100坪
- ② **梅田ツインタワーズサウス**  
貸床面積：約27,600坪
- ③ **梅田ツインタワーズノース**  
貸床面積：約21,300坪
- ④ **ノースゲートビルディング**  
貸床面積：約6,800坪
- ⑤ **ハピネスOSAKA**  
貸床面積：約7,300坪
- ⑥ **ハピネスENT**  
貸床面積：約8,800坪
- ⑦ **フリーゼタワー**  
貸床面積：約9,200坪
- ⑧ **梅田タイビル**  
貸床面積：約7,200坪
- ⑨ **明治安田生命大阪梅田ビル**  
貸床面積：約8,700坪
- ⑩ **阪急グランドビル**  
貸床面積：約8,600坪
- ⑪ **大阪富国生命ビル**  
貸床面積：約9,900坪
- ⑫ **梅田センタービル**  
貸床面積：約14,700坪
- ⑬ **アプローズタワー**  
貸床面積：約5,200坪



梅田の主要商業施設

- ① **グランフロント大阪**  
店舗面積：約22,000坪
- ② **阪神百貨店梅田本店**  
店舗面積：約14,000坪
- ③ **阪急百貨店うめだ本店**  
店舗面積：約26,900坪
- ④ **LUCUA Osaka**  
店舗面積：約16,000坪
- ⑤ **サウスゲートビルディング**  
店舗面積：約19,400坪
- ⑥ **ハピネスプラザENT**  
店舗面積：約14,000坪
- ⑦ **フリーゼタワー**  
店舗面積：約3,000坪
- ⑧ **ヨドバシカメラ**  
店舗面積：15,200坪
- ⑨ **阪急三館館**  
店舗面積：約7,500坪
- ⑩ **HEP FIVE**  
店舗面積：約6,000坪
- ⑪ **Whitehyうめだ**  
店舗面積：約4,200坪
- ⑫ **ヌーチャヤマチ**  
店舗面積：約3,300坪
- ⑬ **ティアモール大阪**  
ティアモールヴィオレ  
店舗面積：約2,500坪

※本資料の掲載内容は完成予定の図面・図説・説明書に2022年12月現在のものです。変更となる場合があります。

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

人を、想う力。街を、想う力。 三菱地所 7



グラングリーン大阪開発事業者 Grand Green Osaka Developer

三菱地所株式会社	Mitsubishi Estate Co., Ltd.
大阪ガス都市開発株式会社	Osaka Gas Urban Development Co., Ltd.
オリックス不動産株式会社	ORIX Real Estate Corporation
関西不動産開発株式会社	Kansai Realty & Development Co., Ltd.
獲水ハウス株式会社	Sekisui House, Ltd.
株式会社竹中工務店	Takenaka Corporation
阪急電機株式会社	Hankyu Corporation
三菱地所レジデンス株式会社	Mitsubishi Estate Residence Co., Ltd.
うめきた開発特定目的会社 (株式会社開発特定目的会社)	Umekita Development Specific Purpose Company (CPE Funded by Ikebashi Corporation)

賃貸人

三菱地所株式会社 Mitsubishi Estate Co., Ltd.

〔お問い合わせ先〕

Contact: Kansai Branch +81 (0)6-6881-3158

関西支店 Tel.06-6881-3158

令和6年2月1日発行

編集 第12次神戸・大阪視察団 団長 山田 恒宏

発行 札幌不動産リスティング協会